



Assicurazione sul titolo di proprietà



Se possedete un immobile o state pensando di acquistarlo, questa brochure vi aiuterà a comprendere le caratteristiche e i vantaggi dell'assicurazione sul titolo di proprietà.



Cos'è il “titolo di proprietà”

Il “titolo di proprietà” è la condizione giuridica che attesta la proprietà legale di un bene immobile. L'acquirente di un immobile ne ottiene il titolo di proprietà nel momento in cui il venditore firma l'atto di passaggio della proprietà, detto anche rogito (deed). Il titolo di proprietà a favore del nuovo proprietario viene quindi registrato nel catasto immobiliare.

Cos'è l'assicurazione sul titolo di proprietà?

Si tratta di una polizza di assicurazione che protegge i proprietari di beni immobili ad uso residenziale o commerciale, e i loro mutuanti, dalle perdite subite in relazione a problemi riguardanti il titolo di proprietà.

L'assicurazione sul titolo di proprietà è veramente necessaria?

L'assicurazione sul titolo di proprietà non è obbligatoria in Ontario. La possibilità di stipulare o meno una polizza di assicurazione sul titolo di proprietà andrebbe discussa con il proprio legale, con la propria compagnia di assicurazioni o con il proprio agente/broker di assicurazioni, per comprendere esattamente quale tipo di protezione può offrire e valutare se esistono altre alternative. Una volta acquisite tutte le informazioni utili, potrete prendere una decisione consapevole, basata sulle vostre situazioni e necessità specifiche. È importante ricordare che l'assicurazione sul titolo di proprietà non sostituisce la consulenza legale che si può ottenere al momento di acquistare un bene immobile.

Cosa copre l'assicurazione sul titolo di proprietà?

Effettuando un unico e definitivo pagamento, chiamato *premio*, si acquista una polizza di assicurazione sul titolo di proprietà che è in grado di coprire i seguenti tipi di perdite:

- Difetti sconosciuti nel titolo di proprietà (circostanze che possono impedire il libero godimento della proprietà);
- Obbligazioni preesistenti, legate al titolo di proprietà (ad esempio nel caso in cui il proprietario precedente non abbia pagato i debiti verso le compagnie di forniture domestiche, oppure non abbia pagato le rate del mutuo, le tasse sulla proprietà oppure le quote condominiali, e i creditori possano rivalersi sul titolo di proprietà);
- Usurpazione dei diritti altrui (ad esempio se alcune strutture della vostra proprietà devono essere rimosse perché si trovano su un terreno di proprietà del vicino);

Questa brochure viene fornita esclusivamente a titolo informativo. Per i dettagli sulle coperture e le esclusioni dell'assicurazione sul titolo di proprietà, vi invitiamo a leggere le condizioni contenute nella polizza.

- Frode sul titolo di proprietà;
- Errori nelle rilevazioni dei confini o nelle registrazioni catastali;
- Altri problemi relativi al titolo di proprietà, che possano influire sulla vostra capacità di vendere, ipotecare o affittare il vostro immobile.

La polizza di assicurazione sul titolo di proprietà vi proteggerà fino a quando sarete proprietari dell'immobile in questione e coprirà eventuali perdite fino all'ammontare massimo stabilito nella polizza. Potrà anche coprire la maggior parte delle eventuali spese legali necessarie per ripristinare il vostro titolo di proprietà.

Cos'è la frode sul titolo di proprietà

La frode sul titolo di proprietà (immobiliare) è una forma di frode che colpisce i proprietari di beni immobili e i loro mutuanti. Di solito, la frode avviene quando un malintenzionato ruba i vostri dati personali o falsifica l'atto di acquisto dell'immobile, per poter essere in grado di intestare la vostra casa a se stesso (o a un complice) senza che voi ne siate a conoscenza. A quel punto, il malintenzionato può ottenere un mutuo ipotecario sulla vostra casa e sparire con il denaro.

Se siete vittima di una frode di questo tipo, potreste ricevere il risarcimento per le vostre perdite sporgendo una denuncia al fondo governativo Land Titles Assurance Fund (LTAF). Per ulteriori informazioni sul Land Titles Assurance Fund, visitate il sito www.gov.on.ca/LTAF/.

Cosa non copre l'assicurazione sul titolo di proprietà?

Quando si acquista un'assicurazione sul titolo di proprietà, è importante leggere la polizza e rivolgere tutte le domande opportune, per comprendere con certezza quali danni siano coperti dall'assicurazione. Bisogna anche conoscere quali siano le esclusioni, cioè le eventualità non coperte dall'assicurazione, fra le quali vi possono essere:

- Difetti conosciuti sul titolo di proprietà (cioè quelle circostanze che vi sono state comunicate prima di acquistare l'immobile);
- Rischi ambientali (ad esempio la contaminazione del suolo);
- Rivendicazioni di terre da parte delle popolazioni native;
- Problemi che possono essere scoperti soltanto effettuando delle nuove misurazioni o ispezioni della proprietà (ad esempio l'immobile ha una superficie più piccola di quella che si pensava originariamente);
- Obbligazioni sulla proprietà che non siano riportate nei registri pubblici (ad esempio debiti o usurpazione di diritti, non registrati);
- Violazioni dei regolamenti locali in seguito a modifiche, rifacimenti o aggiunte al vostro immobile, da voi stessi effettuate.

È consigliabile leggere accuratamente la polizza di assicurazione sul titolo di proprietà, per verificare se esistono ulteriori esclusioni ed eccezioni, inserite appositamente per la vostra proprietà.

L'assicurazione sul titolo di proprietà non dà diritto a rimborsi per reclami che non siano connessi al titolo di proprietà. Non è un'assicurazione sulla casa, e quindi non rimborsa:

- I danni dovuti a inondazioni, incendi o tracimazioni dalla rete fognaria;
- Le spese conseguenti all'usura naturale della casa (ad esempio quelle per sostituire finestre vecchie, un tetto che presenti infiltrazioni d'acqua, una caldaia obsoleta, ecc.);
- I furti (ad esempio l'intromissione di ladri nel vostro appartamento e il furto dei vostri oggetti);
- Altri danni o perdite dovuti a circostanze non collegate al titolo di proprietà.

Nella polizza troverete una lista completa delle esclusioni, restrizioni, termini e condizioni dell'assicurazione sul titolo di proprietà.

Ho bisogno di un'estensione della copertura assicurativa sul titolo di proprietà?

Pagando una somma aggiuntiva, alcune compagnie di assicurazioni possono offrire un'estensione della copertura assicurativa sul titolo di proprietà, coprendo rischi che non sono previsti da una polizza standard, come ad esempio il furto di identità e certi difetti conosciuti del titolo di proprietà. Consultate il vostro avvocato, la vostra compagnia di assicurazioni e il vostro agente/broker assicurativo, per verificare se abbiate bisogno meno di una estensione della copertura assicurativa sul titolo di proprietà. Questi professionisti possono confrontare varie polizze assicurative e consigliarvi il prodotto più adatto alle vostre esigenze.

Quali sono i vari tipi di assicurazioni sul titolo di proprietà?

Esistono due tipi principali di polizze assicurative sul titolo di proprietà:

- *Polizza per il proprietario* – Protegge il proprietario del bene immobile dalle perdite subite per le circostanze elencate nella polizza di assicurazione, fino a quando rimane proprietario dell'immobile. Nella polizza di assicurazione per il proprietario, viene stabilito l'ammontare massimo del risarcimento liquidabile.
- *Polizza per il mutuante* – Protegge la banca, o l'istituto finanziario che ha concesso il mutuo, dalle perdite derivanti dall'eventualità che l'ipoteca sulla proprietà non abbia valore giuridico o non sia eseguibile. La polizza per il mutuante di solito offre un risarcimento massimo adeguato all'ammontare dell'ipoteca sulla proprietà.

È possibile stipulare una polizza di assicurazione sul titolo di proprietà sia per gli immobili ad uso residenziale, sia per quelli ad uso commerciale/industriale.

Le polizze di assicurazione su un titolo di proprietà *residenziale* possono essere dei seguenti tipi:

- Polizze per i nuovi proprietari di case
- Polizze per i proprietari esistenti di case
- Polizze per i mutuantici con ipoteca su una proprietà residenziale

Le polizze di assicurazione su un titolo di proprietà *commerciale* possono essere dei seguenti tipi:

- Polizze per le persone fisiche che acquistano proprietà commerciali
- Polizze per i mutuantici con ipoteca su una proprietà commerciale

Quali tipi di proprietà possono essere assicurate?

Le polizze di assicurazione sulla proprietà *residenziali* possono assicurare:

- case
- condomini
- baite
- edifici in affitto
- terreni
- cooperative
- proprietà acquisite in leasing
- proprietà rurali

Le polizze di assicurazione sulla proprietà *commerciali* possono assicurare:

- uffici
- stabilimenti industriali
- centri commerciali
- palazzi di appartamenti
- edifici in affitto
- magazzini
- terreni ad uso commerciale
- proprietà commerciali acquisite in leasing

Assicurazione sul titolo di proprietà

Se state pensando di acquistare una casa o un appartamento, o se già possedete una casa, potrebbe essere conveniente stipulare un'assicurazione sul titolo di proprietà residenziale.

Quali rischi vengono coperti dall'assicurazione sul titolo di proprietà residenziale?

L'assicurazione sul titolo di proprietà residenziale può fornire le seguenti coperture:

- **Copertura completa** – Fornisce una copertura completa contro le varie perdite collegate al titolo di proprietà. Copre anche i danni causati da negligenza o errore del vostro avvocato relativi ai rischi sul titolo di proprietà coperto dalla vostra polizza.
- **Copertura pre-registrazione** – Copre il periodo di tempo che va dal momento in cui viene stipulato il rogito (passaggio di proprietà) al momento in cui il vostro titolo di proprietà viene registrato nel catasto dell'Ontario.
- **Copertura rilevamenti** – Può eliminare la necessità di effettuare un nuovo rilievo topografico per verificare le dimensioni esatte della vostra proprietà. Viene accettata dalla maggior parte degli istituti mutuanti, in sostituzione di un effettivo rilievo topografico oppure di un rapporto del Real Property Report (RPR).
- **Copertura legale** – La compagnia di assicurazioni coprirà la maggior parte delle spese legali* necessarie per difendere il vostro titolo di proprietà.
- **Risparmio di tempo e denaro** – La polizza semplifica il processo di stipula della compravendita per il vostro avvocato e, di conseguenza, vi fa risparmiare tempo e denaro.

Quando si acquista, di solito, una polizza di assicurazione su un titolo di proprietà residenziale?

La polizza di assicurazione su un titolo di proprietà residenziale viene acquistata, solitamente, al momento dell'acquisto della casa. In ogni caso, tale assicurazione può essere stipulata in qualsiasi momento successivo all'acquisto della casa.

Nota – La polizza di assicurazione sul titolo di proprietà per chi già possiede una casa, è leggermente differente dalla polizza che si stipula al momento dell'acquisto.

Quanto costa?

Il costo dell'assicurazione su un titolo di proprietà residenziale varia a seconda del valore dell'immobile e della compagnia di assicurazioni che la offre. Il pagamento della polizza avviene con un unico versamento, chiamato *premio*.

* Leggere attentamente la polizza dell'assicurazione sul titolo di proprietà per verificare con precisione quali siano le spese legali coperte dalla polizza.

Quanto dura la copertura assicurativa?

L'assicurazione su un titolo di proprietà residenziale rimane valida fino a quando si ha la proprietà dell'immobile. La maggior parte delle polizze di assicurazione su un titolo di proprietà residenziale estende la propria validità anche nel caso in cui la proprietà dell'immobile venga trasmessa agli eredi per testamento, al coniuge in caso di divorzio, o i propri figli quando il trasferimento di proprietà è di tipo nominale.

Dove si può acquistare questa polizza?

È possibile acquistare la polizza di assicurazione su un titolo di proprietà residenziale attraverso il proprio avvocato o la propria compagnia di assicurazioni oppure si può contattare un agente/broker assicurativo.

Per ottenere un elenco delle compagnie che sono autorizzate a vendere questo tipo di assicurazioni in Ontario, visitate il sito Internet Financial Services Commission of Ontario (FSCO) all'indirizzo www.fSCO.gov.on.ca, facendo clic su *Licensing & Registration*, e selezionando *Licensed Insurance Companies in Ontario*.

Consigli per l'acquisto di un'assicurazione sul titolo di proprietà

Quando si acquista un'assicurazione sul titolo di proprietà, è bene essere certi che:

- La vostra proprietà sia assicurata per il suo intero valore commerciale;
- La data di entrata in vigore della vostra polizza sia la stessa in cui viene effettuato il rogito (*ciò vale per le polizze stipulate al momento dell'acquisto di una nuova casa*);
- Abbiate letto attentamente la vostra polizza per accertarvi che descriva correttamente tutte le proprietà che state acquistando;
- Abbiate compreso quali siano le perdite coperte dalla polizza;
- Sappiate quali siano le esclusioni e i rischi non coperti dalla polizza.

È importante sapere che tutti gli avvocati specializzati nel settore immobiliare, operanti in Ontario, sono obbligati ad avere un'assicurazione sulla responsabilità professionale. L'assicurazione sulla responsabilità professionale del vostro avvocato potrebbe coprire alcuni rischi collegati al titolo di proprietà e ai servizi che il vostro avvocato fornisce per effettuare il passaggio di proprietà.

Un avvocato vi fornirà pareri legali che vi aiuteranno a prendere una decisione consapevole sull'assicurazione per i titoli di proprietà e gli altri aspetti della transazione. Le clausole dell'assicurazione sul titolo di proprietà, così come stabilito dall'articolo 2.02 del Codice di Condotta Professionale, assicurano che gli avvocati rispettino i loro obblighi. Queste regole possono essere consultate visitando il sito Internet della Law Society of Upper Canada, all'indirizzo www.lSUC.on.ca, nella sezione *Rules of Professional Conduct*.

Poiché le polizze di assicurazione sul titolo di proprietà contengono moltissimi termini legali specialistici, chiedete al vostro avvocato o alla vostra compagnia di assicurazioni che vi spieghino tutto quello che non avete capito.

Le compagnie di assicurazioni e gli agenti/broker che forniscono polizze sul titolo di proprietà devono soddisfare alcuni criteri di correttezza professionale, fra cui:

- fornire informazioni ai clienti su tutte le opzioni disponibili;
- fornire tutti i dettagli relativi all'acquisto della polizza di assicurazione sul titolo di proprietà;
- accertarsi che il prodotto consigliato soddisfi effettivamente le esigenze del cliente.

Ricordatevi che voi siete i clienti e che potete scegliere una qualsiasi delle compagnie che offrono questo tipo di assicurazioni, selezionando quella che ritenete in grado di soddisfare meglio le vostre necessità.

Cosa devo fare per chiedere un risarcimento?

1. **Controllate attentamente la polizza della vostra assicurazione sul titolo di proprietà**, per verificare se il problema relativo al titolo di proprietà sia coperto o meno dall'assicurazione. La vostra compagnia di assicurazioni non vi rimborserà per un danno che sia escluso dalla polizza.
2. **Presentate la richiesta di risarcimento prima possibile**. Chiedete alla compagnia di assicurazioni oppure verificate leggendo la polizza, quali siano i termini entro i quali va presentata la richiesta di risarcimento.
3. **Presentate la richiesta di risarcimento per iscritto**. Scrivete una lettera alla compagnia di assicurazioni fornendo tutte le informazioni relative alla perdita che avete subito in seguito a un problema collegato al titolo di proprietà. Ricordatevi di comunicare nella lettera il vostro numero di polizza, il vostro indirizzo e numero di telefono e tutta la documentazione utile per il disbrigo della pratica.

Può essere utile contattare la propria compagnia di assicurazioni oppure il proprio agente/broker per ottenere informazioni sulla procedura per la richiesta di risarcimento.

4. **Conservate una copia della lettera con cui avete chiesto di risarcimento**.

Una volta che la richiesta di risarcimento sia pervenuta alla compagnia di assicurazioni, quest'ultima deciderà se la vostra richiesta è coperta dalle clausole della polizza che avete stipulato. Dopodiché la vostra compagnia di assicurazioni vi contatterà per comunicarvi che ha ricevuto la vostra richiesta. La decisione relativa all'eventuale rimborso di verrà comunicata entro un periodo di tempo ragionevole.

In caso di richiesta di reclamo

Se non siete soddisfatti di come la vostra richiesta di risarcimento è stata trattata, potete prendere dei provvedimenti. Sono state adottate norme migliori per aiutare i consumatori a risolvere più rapidamente le loro dispute con le compagnie di assicurazioni. Fra questi provvedimenti citiamo la creazione di un Protocollo per il trattamento delle domande di risarcimento (Complaint Handling Protocol) adottato da tutte le compagnie di assicurazioni autorizzate a vendere polizze di assicurazione sui titoli di proprietà in Ontario. Il modo in cui funziona la procedura di reclamo varia da una compagnia all'altra. I rappresentanti della vostra compagnia di assicurazioni (agenti, broker, liquidatori o addetti all'assistenza clienti) saranno in grado di fornirvi informazioni specifiche sulle procedure da seguire in caso di reclamo.

Inoltre, ogni compagnia ha un funzionario apposito, il Consumer Complaint Officer, che è addetto alla verifica delle procedure di trattamento dei reclami. Il Consumer Complaint Officer è un dipendente della vostra compagnia di assicurazioni, cui spetta il compito di verificare che il vostro reclamo sia trattato correttamente. Se non siete in grado di ottenere informazioni su questo protocollo da parte di un rappresentante della vostra compagnia di assicurazioni o se avete difficoltà a ottenere una risposta che evidenzi la posizione della vostra compagnia di assicurazioni, potete contattare il Consumer Complaint Officer della compagnia.

Per facilitarvi la ricerca, la Financial Services Commission of Ontario (FSCO) ha compilato una lista di tutti i funzionari che ricoprono il ruolo di Consumer Complaint Officer. L'elenco è disponibile su Internet, nel sito www.fSCO.gov.on.ca. Se non riuscite a trovare il nome del Consumer Complaint Officer della vostra compagnia di assicurazioni, indirizzate il vostro reclamo all'amministratore delegato della vostra compagnia di assicurazioni o contattate FSCO al numero (416) 250-7250, o al numero verde gratuito: **1-800-668-0128**.

Se non siete in grado di risolvere il reclamo con la vostra compagnia di assicurazioni, quest'ultima è obbligata a inviarvi una lettera nella quale stabilisce la sua posizione definitiva in merito al vostro reclamo e darvi il nome e tutte le informazioni per contattare un ombudsman indipendente che può riesaminare il reclamo.

Se decidete di rivolgervi all'ombudsman indipendente segnalato nella lettera della vostra compagnia di assicurazioni, descrivete accuratamente il vostro reclamo e i motivi per cui non siete d'accordo con la posizione assunta dalla vostra compagnia di assicurazioni. Ricordatevi di includere anche la lettera della vostra compagnia di assicurazioni e tutta la documentazione relativa al vostro reclamo.

Al ricevimento del vostro reclamo non risolto, un funzionario dell'organizzazione degli ombudsmen indipendenti esaminerà il vostro reclamo e vi fornirà una risposta.



Brevi cenni sul FSCO

FSCO è un'agenzia del Ministero delle Finanze. Oltre alle assicurazioni, il FSCO regola i fondi pensionistici, le unioni creditizie, le casse popolari, gli intermediari sui mutui ipotecari, le compagnie finanziarie e creditizie e le cooperative.

FSCO lavora in collaborazione con i consumatori, le industrie e gli investitori per aumentare la fiducia e agevolare l'accesso dei consumatori verso servizi finanziari efficienti ed equi in Ontario.

Per ulteriori informazioni sui settori sopra elencati, visitate il nostro sito www.fSCO.gov.on.ca, oppure telefonate al Contact Centre, al numero: (416) 250-7250, oppure al numero verde: 1-800-668-0128, oppure al numero per non udenti: **1-800-387-0584**.

Ricordatevi di visitare il sito FSCO al www.fSCO.gov.on.ca per ulteriori informazioni su:

- assicurazioni,
- come presentare un reclamo nei confronti della propria compagnia di assicurazioni,
- servizio risoluzione controversie del FSCO,
- pensioni,
- domande per permessi speciali di ritiro dei fondi vincolati nei conti di risparmio,
- importanti consigli per i consumatori.

Financial Services Commission of Ontario

5160 Yonge Street, Box 85

Toronto, Ontario

M2N 6L9

Tel: (416) 250-7250

Numero Verde: 1-800-668-0128

TTY (416) 590-7108, 1-800-387-0584

Sito Internet: www.fSCO.gov.on.ca

Ce feuillet de renseignement est également disponible en français



Financial Services
Commission
of Ontario

ISBN 978-1-4249-6300-3
©Queen's Printer for Ontario, 2008.